

Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Kostnader utöver årsavgift**
- 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 8. Redovisning av lägenheterna**
- 9. Nyckeltal**
- 10. Ekonomisk prognos**
- 11. Känslighetsanalys**
- 12. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11, Lerums kommun, som registrerades 2020-12-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Fastigheten har förvärvats genom att föreningen förvärvar en ekonomisk förening innehållande fastigheten/marken och byggnadsprojektet. Den ekonomiska föreningen kommer direkt att överlåta både fastigheten och byggnadsprojektet till Bostadsrättsföreningen. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Redovisningsmässigt kan det i bokföringen se ut som att Bostadsrättsföreningen har gjort en förlust. Vid eventuell försäljning av fastigheten från föreningens sida, beräknas realisations-skatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan. Föreningen har således en latent skatt att beakta i ett sådant fall, dvs att föreningen blir skyldig att betala skatt på mellanskillnaden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i ekonomisk planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2022. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Byggnadsprojektet genomförs mellan Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11 och Skeppsviken Bygg i Göteborg AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Upplåtelseavtal skall tecknas under januari, 2023. Inflyttning är planerad till mars, 2023.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Lerum Floda 8:2.
Adresser	Rurik Holms väg 11 A-B. 448 30 Floda.
Fastighetens areal	2 828 m ² .
Boarea (ca)	4 327 m ² .
BTA	5 115 m ² .
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 2 st bostadsbyggnader i 5 st bostadsvåningsplan innehållande 55 st bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2023.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Detaljplan för fastigheterna Floda 8:1 och 3413. Akt 1441-P2018/6, SLM1441 SD 340.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 95 258 000 kr varav 83 058 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2022).
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Föreningen har tecknat entreprenadförsäkring, byggherreförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad.
Gemensamhetsanläggning	Lerum Floda GA:26.

Gemensamma anordningar och installationer

Parkering	51 st garageplatser.
Utemiljö	Gemensam gård med sittplatser, cykelparkering, soptunnor, sådda gräsytor, buskar, planteringar, gångstråk och gårdshus innehållande del av lägenhetsförråd samt del av cykelförvaring.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark.
Stomme	Isolerad stomme av betong och stål.

Bjälklag	Massiv betong.
Fasader	Fasad av fibercementskivor med inslag av tegel och plåt.
Yttertak	Tak av papp på trä och isolering. Solceller.
Fönster	Fönster av trä/aluminium.
Balkonger/terrasser	Entrébalkonger till respektive lägenhet ovan markplan. Alla lägenheter har antingen uteplats eller balkong. En lägenhet har både uteplats och balkong. Balkonger av betong och balkongräcken av typ ”pinnräcke”. Skärmvägg på uteplatser i stående träpanel.
Trapphus	Två trapphus med trappor av betong, beläggs med klinker. Målade väggar.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via radiatorsystem.
Ventilation	Till- och frånluftsventilation (FTX) med återvinning i bostadsdelar.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Hiss	En hiss till respektive trapphus.
Kabel-TV & Bredband	Telia Öppen Fiber.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Ekparkett/Klinker	Målat/Målat
Kök	Ekparkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Köksskåp med målade luckor och bänkskiva av laminat och kakel som stänkskydd. Inbyggd häll och ugn samt flätkåpa. Hel kyl och frys i 3–4 rok, kombinerad kyl/frys 2 rok. Diskmaskin och mikrovågsugn i alla lägenheter. Bänkbelysning LED-slinga. Se vidare i rumsbeskrivning.	
Utrustning i badrum	WC, handfatskommod, duschvägg i glas samt spegelskåp. Tvättmaskin och torktumlare i 3–4 rok samt kombinerad tvättmaskin/torktumlare i 2 rok.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11 är slutligt känd och uppgår till en summa om 195 230 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en kassa på 200 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	195 230 000 kr
Kassa	200 000 kr
Totalt	195 430 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i december 2022. Som säkerhet tas pant ut i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	18 300 000 kr	3,50%	640 500 kr	91 500 kr	3-mån
Lån	18 300 000 kr	3,92%	717 360 kr	91 500 kr	2 år
Lån	18 300 000 kr	3,75%	686 250 kr	91 500 kr	5 år
Summa lån	54 900 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	140 530 000 kr				
Totalt	195 430 000 kr		2 044 110 kr	274 500 kr	

*Rak amortering om 0,5%

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 250 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Ekonomisk planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i ekonomisk planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	2 318 610 kr	536 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	140 000 kr	32 kr
Ekonomisk förvaltning	65 000 kr	15 kr
Styrelse och revisor	35 000 kr	8 kr
Fastighetsskötsel/städning	170 000 kr	39 kr
Försäkring	65 000 kr	15 kr
Renhållning/sophantering	80 000 kr	18 kr
Vatten/avlopp/fastighetsel	185 000 kr	43 kr
Värme bostäder	290 000 kr	67 kr
Övrigt	50 000 kr	12 kr
Summa	1 080 000 kr	250 kr
Fastighetsskatt*	20 580 kr	5 kr
Yttre fond	215 000 kr	50 kr
Totalt	3 634 190 kr	840 kr

*Avser garaget.

6. Kostnader utöver årsavgift

Medlemmarna kommer behöva teckna eget abonnemang för hushållsel.

Fastigheten är ansluten till Öppen fiber via Telia som erbjuder utbud av tele, TV och bredband. Varje medlem får välja och bekosta det tjänsteutbud de önskar.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	3 257 798 kr
Intäkt solceller	30 000 kr
Intäkt garageplatser	346 392 kr
Totalt	3 634 190 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla areor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Tidigare Lgh-nr	Nya/korreakta Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area Ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
11A-1101	1102	1	2	rok	72	1,68%	1 995 000 kr	54 828	4 569
11A-1102	1101	1	2	rok	55	1,36%	1 697 000 kr	44 253	3 688
11B-1103	1111	1	4	rok	92	2,07%	2 596 000 kr	67 518	5 626
11B-1104	1110	1	4	rok	110	2,42%	2 950 000 kr	78 990	6 582
11B-1105	1109	1	4	rok	94	2,13%	2 599 000 kr	69 248	5 771
11B-1106	1108	1	3	rok	70	1,65%	1 997 000 kr	53 867	4 489
11B-1107	1107	1	3	rok	69	1,62%	1 986 000 kr	52 905	4 409
11A-1108	1106	1	3	rok	69	1,62%	1 986 000 kr	52 905	4 409
11A-1109	1105	1	3	rok	70	1,65%	1 997 000 kr	53 867	4 489
11A-1110	1104	1	3	rok	70	1,65%	1 952 000 kr	53 867	4 489
11A-1111	1103	1	4	rok	94	2,13%	2 599 000 kr	69 312	5 776
11A-1201	1202	2	2	rok	72	1,68%	2 095 000 kr	54 828	4 569
11A-1202	1201	2	2	rok	55	1,36%	1 797 000 kr	44 253	3 688
11B-1203	1211	2	4	rok	92	2,07%	2 696 000 kr	67 518	5 626
11B-1204	1210	2	4	rok	110	2,42%	2 995 000 kr	78 990	6 582
11B-1205	1209	2	4	rok	94	2,13%	2 699 000 kr	69 248	5 771
11B-1206	1208	2	3	rok	70	1,65%	2 097 000 kr	53 867	4 489
11B-1207	1207	2	3	rok	69	1,62%	2 086 000 kr	52 905	4 409
11A-1208	1206	2	3	rok	69	1,62%	2 086 000 kr	52 905	4 409
11A-1209	1205	2	3	rok	70	1,65%	2 097 000 kr	53 867	4 489
11A-1210	1204	2	3	rok	70	1,65%	2 097 000 kr	53 867	4 489
11A-1211	1203	2	4	rok	94	2,13%	2 699 000 kr	69 312	5 776
11A-1301	1302	3	2	rok	72	1,68%	2 295 000 kr	54 828	4 569
11A-1302	1301	3	2	rok	55	1,36%	1 997 000 kr	44 253	3 688
11B-1303	1311	3	4	rok	92	2,07%	2 896 000 kr	67 518	5 626
11B-1304	1310	3	4	rok	110	2,42%	3 195 000 kr	78 990	6 582
11B-1305	1309	3	4	rok	94	2,13%	2 899 000 kr	69 248	5 771
11B-1306	1308	3	3	rok	70	1,65%	2 297 000 kr	53 867	4 489
11B-1307	1307	3	3	rok	69	1,62%	2 286 000 kr	52 905	4 409
11A-1308	1306	3	3	rok	69	1,62%	2 286 000 kr	52 905	4 409
11A-1309	1305	3	3	rok	70	1,65%	2 297 000 kr	53 867	4 489
11A-1310	1304	3	3	rok	70	1,65%	2 297 000 kr	53 867	4 489
11A-1311	1303	3	4	rok	94	2,13%	2 899 000 kr	69 312	5 776

* Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basfaktor om 55 kvm med en marginaliseringseffekt om 80%. Marginaliseringen innebär en fördelning av avgifterna baserat på bostadens storlek.



Redovisning av lägenheterna, fortsättning

Tidigare Lgh-nr	Nya/korreakta Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
11A-1401	1402	4	2	rok	72	1,68%	2 495 000 kr	54 828	4 569
11A-1402	1401	4	2	rok	55	1,36%	2 197 000 kr	44 253	3 688
11B-1403	1411	4	4	rok	92	2,07%	3 096 000 kr	67 518	5 626
11B-1404	1410	4	4	rok	110	2,42%	3 395 000 kr	78 990	6 582
11B-1405	1409	4	4	rok	94	2,13%	3 099 000 kr	69 248	5 771
11B-1406	1408	4	3	rok	70	1,65%	2 497 000 kr	53 867	4 489
11B-1407	1407	4	3	rok	69	1,62%	2 486 000 kr	52 905	4 409
11A-1408	1406	4	3	rok	69	1,62%	2 486 000 kr	52 905	4 409
11A-1409	1405	4	3	rok	70	1,65%	2 497 000 kr	53 867	4 489
11A-1410	1404	4	3	rok	70	1,65%	2 497 000 kr	53 867	4 489
11A-1411	1403	4	4	rok	94	2,13%	3 099 000 kr	69 312	5 776
11A-1501	1502	5	2	rok	72	1,68%	2 795 000 kr	54 828	4 569
11A-1502	1501	5	2	rok	55	1,36%	2 497 000 kr	44 253	3 688
11B-1503	1511	5	4	rok	92	2,07%	3 496 000 kr	67 518	5 626
11B-1504	1510	5	4	rok	110	2,42%	3 695 000 kr	78 990	6 582
11B-1505	1509	5	4	rok	94	2,13%	3 399 000 kr	69 248	5 771
11B-1506	1508	5	3	rok	70	1,65%	2 797 000 kr	53 867	4 489
11B-1507	1507	5	3	rok	69	1,62%	2 786 000 kr	52 905	4 409
11A-1508	1506	5	3	rok	69	1,62%	2 786 000 kr	52 905	4 409
11A-1509	1505	5	3	rok	70	1,65%	2 797 000 kr	53 867	4 489
11A-1510	1504	5	3	rok	70	1,65%	2 797 000 kr	53 867	4 489
11A-1511	1503	5	4	rok	94	2,13%	3 399 000 kr	69 312	5 776
Totalt lgh					4327,0	100,00%	140 530 000	3 257 798	271 483

* Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basfaktor om 55 kvm med en marginaliseringseffekt om 80%. Marginaliseringen innebär en fördelning av avgifterna baserat på bostadens storlek.



8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	38 168 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	32 477 kr
3. Lån per kvm	12 688 kr
4. Årsavgift	753 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftskostnader	250 kr
7. Hyresintäkter	87 kr
8. Kassaflöde	753 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	443 kr

*Beräknat på BTA om 5 115 kvm.

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årsekonomisk plan samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3,72%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	3257798	3322954	3389413	3457201	3526345	3596872	3971238	4384567
Övriga intäkter	376392	383920	391598	399430	407419	415567	458820	506574
Summa	3634190	3706874	3781011	3856632	3933764	4012439	4430057	4891141
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	1080000	1101600	1123632	1146105	1169027	1192407	1316514	1453538
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	20580	20992	21411	21840	22276	22722	25087	141844
Summa	1100580	1122592	1145043	1167944	1191303	1215129	1341601	1595382
Finansiella utgifter								
Låneräntor	2044110	2033889	2023669	2013448	2003228	1993007	1941905	1890802
Amorteringar	274500	274500	274500	274500	274500	274500	274500	274500
Summa	2318610	2308389	2298169	2287948	2277728	2267507	2216405	2165302
Ingående kassa	200000							
Akkumulerat förvaltningsnetto	215000	275893	337799	400739	464733	529803	872052	1130457
Likviditet	415000	690893	1028692	1429431	1894164	2423967	6088199	11327331

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	3634190	3706874	3781011	3856632	3933764	4012439	4430057	4891141
Rörelsekostnader exkl avskrivning	1100580	1122592	1145043	1167944	1191303	1215129	1341601	1595382
Avskrivningar*	1702263	1702263	1702263	1702263	1702263	1702263	1702263	1702263
Räntekostnader	2044110	2033889	2023669	2013448	2003228	1993007	1941905	1890802
Resultat	-1212763	-1151870	-1089964	-1027024	-963029	-897960	-555711	-297305

*Avskrivning sker linjärt med 1% (K2) av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 753 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	753 kr	0,00%
EI +25%*	9 kr	1,19%
Hyresintäkt - 30%	24 kr	3,19%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	71 kr	9,49%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	304	313	323	332	342	352	409	474
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	536	533	531	529	526	524	512	500
Övriga intäkter	87	90	92	95	98	101	117	136
Avgift	753	757	761	766	771	776	804	839

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	304	310	316	323	329	336	371	409
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	663	660	657	654	651	648	633	618
Övriga intäkter	87	89	91	92	94	96	106	117
Avgift	880	881	883	884	886	887	897	910

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum i enlighet med digital signering.

/ Martin Larsson /

/ Olle Kruus /

/ Monica Westberg /

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Verifikat

Transaktion 09222115557483778262

Dokument

Ekonomisk plan Brf Rurik holms väg -rev

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-12-20 16:34:39 CET (+0100) av Johan Björklund (JB)

Färdigställt 2022-12-20 16:45:55 CET (+0100)

Initierare

Johan Björklund (JB)

Skeppsviken Bygg & Fastighet AB

johan.bjorklund@skeppsviken.se

+46709255569

Signerande parter

Martin Larsson (ML)

Brf Rurik Holms Väg 11

Personnummer 6612235017

martin.larsson@skeppsviken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Jonas Larsson"

Signerade 2022-12-20 16:45:43 CET (+0100)

Monica Westberg (MW)

Brf Rurik Holms Väg 11

Personnummer 5303294804

monica.westberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA WESTBERG"

Signerade 2022-12-20 16:45:55 CET (+0100)

Olle Kruus (OK)

Brf Rurik Holms Väg 11

Personnummer 4510165634

okruus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Raivo Olle Kruus"

Signerade 2022-12-20 16:43:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557483778262

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11, org.nr. 769639-3532, signerad 2022-12-20, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 221222
Ekonomisk plan, 221220
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 211206
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 201207
Kostnadskalkyl, 210309
Taxeringsvärdeberäkning, 221213
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 221124
Köpebrev fastighet, 190701
Andelsöverlåtelseavtal, 210629
Entreprenadkontrakt, Skeppsviken Bygg i Göteborg AB, 210308
Bygglov, Lerums Kommun, 210204
Ritningar, 201201
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Skeppsviken Förvaltning AB, 221219
Garanti osålda lägenheter, Skeppsviken Förvaltning AB, 221219
Utlåtande kontrollansvarig, Norem AB, Tomas Malmberg, 221219
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån i Lerum, Martin Jönsson, 221219
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Skaraborg, 221207
Offert Ekonomisk oc Teknisk Förvaltning, Nabo Group AB, 221208
Ränteoffert, Handelsbanken, 221215
Stämmoprotokoll, 221220

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11, org.nr. 769639-3532, signerad 2022-12-20, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 221220
Ekonomisk plan, 221220
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 211206
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 201207
Kostnadskalkyl, 210309
Taxeringsvärdeberäkning, 221213
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 221124
Köpebrev fastighet, 190701
Andelsöverlåtelseavtal, 210629
Entreprenadkontrakt, Skeppsviken Bygg i Göteborg AB, 210308
Bygglov, Lerums Kommun, 210204
Ritningar, 201201
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Skeppsviken Förvaltning AB, 221219
Garanti osålda lägenheter, Skeppsviken Förvaltning AB, 221219
Utlåtande kontrollansvarig, Norem AB, Tomas Malmberg, 221219
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån i Lerum, Martin Jönsson, 221219
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Skaraborg, 221207
Offert Ekonomisk och Teknisk Förvaltning, Nabo Group AB, 221208
Ränteoffert, Handelsbanken, 221215
Stämmoprotokoll, 221220

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Dokument

EP 11an med intyg

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Dec 28 2022 04:09PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63AC4C2BA1522
DEC 28 2022 04:09PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Dec 28 2022 03:09PM

Jan Åglöv (Esignatur)

jan@aglov.se
+46702127350

Signerad: Dec 28 2022 03:56PM

Kristina Ehrner (Esignatur)

kristina@ehrner.com
+46709513722

Signerad: Dec 28 2022 04:09PM

Registrerade händelser

Dec 28 2022 03:09PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 85.226.197.47
Dec 28 2022 03:55PM	Jan Åglöv granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1742947/63ac4e1b726e9	IP ADDRESS 85.226.253.161
Dec 28 2022 03:56PM	Jan Åglöv signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 56.8746 Long 14.8124</i>	IP-ADRESS 85.226.253.161
Dec 28 2022 04:06PM	Kristina Ehrner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1742948/63ac4e1d51f96	IP ADDRESS 94.234.100.55
Dec 28 2022 04:09PM	Kristina Ehrner signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i>	IP-ADRESS 94.234.100.55
Dec 28 2022 04:09PM	Dokumentet har signerats	